

COMUNE DI CITTA' SANT'ANGELO

Piano di Recupero del Centro Storico

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Norme Generali

ART. 1

Il Piano di Recupero del CENTRO STORICO di Città S. Angelo elaborato ai sensi della Legge n° 457 Titolo IV° del 5.8.78, si compone dei seguenti elaborati:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- A. CARATTERI FISICI DELLA STRUTTURA URBANA
 - A.1 Dati di rilevazione diretta
 - A.2 Numero dei piani degli edifici
 - A.3 Stato di conservazione degli edifici
 - A.4 Spazi liberi

- B. MODALITA' D'USO DELLA STRUTTURA URBANA
 - B.1 Destinazione d'uso dei piani terranei
 - B.2 Indice di affollamento
 - B.3 Attrezzature, servizi, artigianato, commercio, viabilità

- C. CARATTERI MORFOLOGICI DELLA STRUTTURA URBANA
 - C.1 Formazione della struttura urbana
 - C.2 Campionatura tipologica
 - C.3 Caratteristiche architettoniche, consistenza delle trasformazioni

- D. PROGETTO
 - D.1 Tipi e modalità d'intervento
 - D.2 Arredo urbano, parcheggi, percorsi pedonali

NORME DI ATTUAZIONE

ART. 2

Il Piano ha per oggetto la parte del territorio Comunale rappresentata graficamente nelle Tavole di progetto d'ora in poi chiamata Centro Storico o, in forma abbreviata, C. S.; tale parte di territorio si configura come zona territoriale omogenea (A) secondo l'art. 2 D.M. 2.4.1968 n° 1444.

ART. 3

Gli interventi previsti nel P.d.R. potranno essere attuati:

- dai proprietari singoli o riuniti in consorzio secondo le modalità previste dalle presenti Norme;
- dal Comune nei seguenti casi:
 - a) per interventi su patrimonio pubblico;
 - b) per gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico che il Comune riterrà tali nel corso dell'attuazione del P.d.R.; per tali ultimi l'individuazione dovrà avvenire con delibera Comunale nella quale sia indicata la funzionalità dell'intervento alla attuazione del Piano; tale delibera costituisce variante al presente P.d.R. e viene approvata nei termini di cui all'art. 28 della L. 457 del 5/agosto/78;
 - c) in caso di inerzia dei proprietari, previa diffida.

In caso di adozione del programma Pluriennale di Attuazione, il Comune dovrà inserire nel primo periodo la quota di interventi compatibile con il bilancio economico del P.P.A. stesso; e così nei due periodi successivi, fino a prevederne l'attuazione nei dieci anni di validità del P.d.R.; le priorità verranno stabilite in sede di redazione del P.P.A..

Le unità minime di intervento, di cui all'art. 28 della L. n° 457 del 5.8.78, sono definite in relazione alle modalità ed al tipo delle operazioni di trasformazione edilizia.

- La manutenzione ordinaria, di cui al punto a) dell'art. 31 Legge n° 457 del 5.8.78, è sempre consentita con semplice autorizzazione del Sindaco;
- per la manutenzione straordinaria l'unità minima dell'intervento coincide con la proprietà immobiliare del richiedente;
- per il ripristino conservativo e la ristrutturazione edilizia parziale, l'unità minima di intervento è estesa almeno all'intero fabbricato interessato per le categorie di opere che riguardano le parti esterne o gli elementi comuni dell'edificio; per le opere interne di idoneizzazione delle unità d'uso è consentito l'intervento coincidente con la proprietà immobiliare del richiedente;
- per il restauro conservativo e la ristrutturazione edilizia completa l'unità minima di intervento è estesa almeno all'intero fabbricato interessato;
- per particolari complessi di edifici ed aree, l'unità di intervento è indicata nella tav. D. 1 di P.d.R..

L'amministrazione Comunale può obbligare mediante sua ordinanza il restauro delle facciate o altre categorie di opere; inoltre i proprietari interessati agli immobili potranno richiedere autorizzazione per le categorie di lavoro sopra descritte, anche se non raggiungono il totale degli interessati: qualora il Sindaco, sentito il parere della Commissione per il C. S. , ritenga utile procedere ai lavori può ordinare alla restante parte di concorrere alle spese per l'esecuzione.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dovranno essere sempre eseguite dietro ordinanza del Sindaco a spese del proprietario; in caso di inadempienza provvederà l'amministrazione comunale rivalendosi per le spese verso la proprietà inadempiente; ciò vale

anche per la rimozione ed il ripristino di facciate di opere eseguite senza la prescritta autorizzazione (bucatore, rivestimenti, infissi, stipiti, grondaie, ecc.).

Qualora dette opere siano state precedentemente autorizzate l'Amministrazione potrà ordinare la rimozione ed il ripristino del precedente assetto, in coerenza con i progetti per gli ambiti unitari di arredo urbano (art. 17) o su progetto comunale, determinando un indennizzo commisurato alla spesa da affrontare ovvero realizzando direttamente le opere.

ART. 4

COMMISSIONE PER IL CENTRO STORICO

E' istituita una "Commissione per il Centro Storico" che esaminerà i progetti edilizi e urbanistici relativi a questa parte del territorio comunale.

La suddetta Commissione sarà così composta:

- dal Sindaco o suo delegato;
- dal Tecnico Comunale;
- da 5 membri eletti dal Consiglio Comunale e così scelti:
 - a) n° 2 cittadini abitanti nel C. S.;
 - b) n° 3 membri con competenza tecnica specialistica sulle materie attinenti la tutela del C. S. nei suoi aspetti storici, artistici, costruttivi di cui uno scelto tra gli aderenti alle associazioni culturali specifiche operanti nella zona (Italia Nostra, I.N.U., Archeo Club, ecc.). Dovrà essere comunque rappresentata la minoranza consiliare;

Il Segretario Comunale o un funzionario preposto da esso delegato fungeranno da segretario della Commissione senza diritto di voto.

I compiti della Commissione per il C. S. sono:

- a) esprimere parere consuntivo su:
 - le proposte di modifica delle presenti N.T.A.;
 - gli interventi pubblici da prevedere nel P.d.R.;
 - la revoca o l'annullamento delle concessioni per il C. S.;
 - il valore architettonico degli interventi edilizi proposti;
- b) approvati, proponendo gli atti amministrativi relativi alle trasgressioni;
- c) promuovere verifiche in loco sulla fattibilità degli interventi proposti;
- d) preparare una relazione annuale sull'attuazione del P.d.R. e indicare le linee di sue eventuali variazioni;
- e) proporre iniziative di approfondimento dello studio del C. S. e di dibattito culturale tra la popolazione.

ART. 5

ADUNANZA DELLA COMMISSIONE PER IL CENTRO STORICO

La Commissione si riunisce di norma una volta al mese, dopo la Commissione Edilizia che, rispetto ai progetti per il C. S., darà un giudizio che prescinde da valutazione architettonico-ambientale, ma di natura strettamente urbanistica.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto. L'adunanza è valida se sono presenti la metà più uno dei componenti.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei presenti: in caso di parità vale il voto del Presidente.

La Commissione ha la facoltà di sentire per chiarimenti i progettisti delle opere: tale consultazione è obbligatoria su richiesta del proponente.

I Commissari che abbiano redatto progetti e alla cui esecuzione siano direttamente interessati non possono partecipare all'esame od alla votazione relativa.

I verbali delle adunanze sono tenuti come quelli della Commissione Edilizia.

Le determinazioni del Sindaco terranno conto dei pareri espressi. Si ribadiscono i tempi per il rilascio della concessione e la facoltà di svolgere ricorsi e impugnative da parte degli interessati, previsti dalle leggi vigenti.

NORME RELATIVE ALLE CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEI TIPI E DELLA QUALITÀ DELLA EDIFICAZIONE

ART. 6

Il Piano individua le seguenti modalità di intervento (Tav. D.1):

- a) manutenzione straordinaria di edifici o complessi edilizi;
- b) restauro conservativo di edifici o complessi edilizi;
- c) ripristino conservativo di edifici o complessi edilizi;
- d) ristrutturazione edilizia parziale di edifici o complessi edilizi che comporti anche modifiche strutturali e nuovo taglio delle unità abitative, ma all'interno del volume esistente con i suoi caratteri architettonici;
- e) ristrutturazione edilizia completa di edifici o complessi edilizi tale da comportare anche la modifica sostanziale dell'organismo, anche mediante demolizioni parziali o la costruzione di nuove strutture edilizie.

ART. 7

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Essa riguarda essenzialmente gli edifici di più recente costruzione e recentemente ristrutturati. Sono consentiti gli interventi definiti al punto b) dall'art. 31 Titolo IV° della L. n° 457 del 5.8.78.

La concessione edilizia può essere richiesta anche per parti dell'organismo architettonico.

ART. 8

RESTAURO CONSERVATIVO PER EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE

L'intervento assumerà il carattere della conservazione del monumento nella sua inscindibile unità formale e strutturale, di valorizzazione o ripristino dei suoi caratteri architettonici-decorativi, delle parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale e tipologico dell'interno, con le relative parti decorative, di eliminazione dei volumi effetto di sopraelevazioni e superfetazioni.

In particolare:

- Il consolidamento ed il risanamento del complesso murario originario nelle sue strutture orizzontali, verticali e di copertura, sarà eseguito senza spostamenti di strutture verticali e orizzontali, senza modifiche di tetto, da ripristinare con il manto di copertura tradizionale; il restauro-ripristino dei fronti esterni ed interni degli ambienti sarà eseguito eliminando le superfetazioni ed anche i manufatti minori (come gli elementi di chiusura delle luci) che, oltre a non rivestire interesse per la storia dell'edificio, ne impediscono una corretta lettura;

in particolare le corti e gli spazi inedificati dovranno essere sistemati a giardino o lastricati con materiale tradizionale.

- Per quanto attiene la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originario, sono consentite limitate modifiche interne, per la dotazione di adeguate attrezzature igienico-sanitarie (anche con l'impiego di aerazione forzata quando non alteri sostanzialmente le caratteristiche di ambienti principali) e per adeguare l'organismo a funzioni diverse dalle originarie, ma compatibili con la struttura edilizia o per idoneizzare il taglio delle unità abitative alle attuali modalità d'uso.
- La ricostruzione di parti di edificio crollato o la demolizione e ricostruzione di parti recenti che contrastino con l'organismo potrà essere consentita all'interno di interventi di nuova destinazione funzionale e di idoneizzazione del complesso; questi interventi dovranno essere vagliati in sede di esame del progetto di massima. Nel caso di parti rilevanti rispetto all'insieme dovranno essere leggibili i nuovi criteri progettuali in rapporto all'impianto esistente; nel caso di parti minori dovrà essere eseguito una ricostruzione filologica desunta dai caratteri dell'edificio. Per gli interventi ai sensi del presente articolo, che interessano organismi da salvaguardare dal punto di vista dell'unità architettonica, è necessario che i proprietari presentino insieme domanda di concessione.

E' possibile presentare una proposta di trasformazione anche da parte dei proprietari che rappresentino metà del valore catastale degli immobili interessati; in tal caso il Consiglio Comunale su parere della Commissione per il C. S., può accettare la proposta; il Sindaco inviterà quindi i proprietari restanti ad aderire all'iniziativa entro un termine stabilito dalla stessa delibera di accettazione; in caso di risposta negativa o mancata risposta (inerzia) il Comune subentrerà a questa parte della proprietà dando luogo ad un intervento misto pubblico-privato, regolato da apposita convenzione. In caso di inerzia di tutti i proprietari il Comune procederà ad intervento pubblico sostitutivo ai sensi del Titolo IV° L. n° 457. E' consentita la presentazione di domanda di concessione, da parte dei singoli proprietari solo per opere di idoneizzazione edilizia interna.

ART. 9

RIPRISTINO CONSERVATIVO

Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme (pareti e coperture), delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

Dovranno essere conservati e consolidati, oltre all'impianto strutturale (membrature portanti verticali), tutti gli elementi distributivi, costruttivi e decorativi di rilievo (posizione dei collegamenti collettivi verticali e orizzontali, androni, cortili, porticati, blocchi scala, volte, soffitti, stipiti in pietra, ecc.) come risulteranno documentati in base all'art. 14.

E' prevista la possibilità di modificare l'impianto distributivo interno al fine di ottenere unità edilizie dotate di tutti i servizi necessari. Ove gli edifici presentino parti strutturali o elementi esterni non significativi dal punto di vista architettonico (come da documentazione prodotta in base all'art. 14 ed a giudizio della commissione per il C. S.) potranno essere ivi operate sostituzioni di elementi strutturali interni e realizzati nuovi sistemi di accessibilità verticale e l'apertura di limitate bucaure in funzione delle modifiche introdotte.

Nelle modifiche dell'impianto distributivo è prescritto dove sia prioritario il rispetto di strutture (volte, soffitti, particolari, ecc.) e di spazi architettonici, l'uso di elementi leggeri prefabbricati.

La modifica della partizione dell'insieme può comportare unità d'uso diverse da quelle in atto (residenze, uffici, ecc.) in coerenza con l'impianto tipologico dell'edificio.

L'utilizzazione degli ambienti sottotetto a fine residenziale potrà avvenire purchè l'altezza media sia maggiore di ml. 2,40.

Per le case a schiera (con accesso prevalentemente autonomo e sulla strada) potrà essere consentita l'aggregazione di due o più unità contigue al fine della creazione di nuove unità d'uso con conseguente modifica dell'accessibilità orizzontale e verticale. La concessione edilizia può essere richiesta anche per parti dell'organismo architettonico; debbono essere invece presentate domande dalla totalità dei proprietari dell'organismo per particolari categorie di opere:

1. Rifacimenti intonaci, tinteggiature, particolari architettonici esterni di rilievo per l'intera facciata;
2. cambiamento della destinazione d'uso al piano terra se questo comporta modifiche di struttura;
3. copertura, se non per riparazioni urgenti (in questo caso è obbligatoria la comunicazione telegrafica al Sindaco).

In caso di proposta progettuale avanzata da una porzione della proprietà interessata l'Amministrazione Comunale interviene come prescritto nel precedente art. 3).

Ove indicato nelle tavole di piano la realizzazione del progetto deve contemplare un ridisegno delle facciate da ripristinare secondo lo schema originario e comunque coerente con l'impianto tipologico e gli assetti decorativi dell'edificio e del suo interno.

ART. 10

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE

Sono consentiti il ripristino e la sostituzione di elementi interni costitutivi dell'edificio, l'eliminazione o la modifica e l'inserimento di elementi strutturali diversi e di impianti; in particolare: è consentita la partizione dell'insieme in diverse unità d'uso anche mediante la demolizione e il rifacimento di parti strutturali.

Devono essere conservati gli elementi esterni di facciata e di arredo urbano significativi; la nuova organizzazione e l'utilizzazione degli spazi interni sono condizionate al rispetto delle facciate soggette alla conservazione, indicate nelle tavole di piano.

Bucature diverse da quelle presenti nello stato di fatto sono consentite alla condizione che introducano un sostanziale miglioramento delle condizioni igieniche dei fabbricati, che le bucatore da sostituire non rappresentino elementi essenziali per le facciate e che le nuove bucatore non distruggano ed alterino altri elementi decorativi di rilievo.

E' ammessa la sostituzione della copertura da ricostruire con manto tradizionale e l'utilizzazione degli ambienti sottotetto a fine residenziale purchè l'altezza media sia maggiore di ml. 2,30.

Nel caso di sostituzione delle strutture orizzontali sarà possibile ricostruire le stesse in modo da ottenere altezze utili interpiano di ml. 2,70.

In tal caso e quando ciò non sia possibile all'interno del volume esistente, la linea di coronamento (gronda) potrà essere accresciuta di non più di ml. 0,60 dall'attuale quota.

Per gli edifici inclusi in questa categoria possono essere presentate domande di concessione per interventi parziali, interni, anche da titolari della proprietà di parti di organismo; debbono

essere invece presentate domande dalla totalità dei proprietari dell'organismo per particolari categorie di opere:

1. Rifacimento intonaci, tinteggiature, particolari architettonici esterni di rilievo per l'intera facciata;
2. modifica complessiva delle bucatore di facciate su tutti i fronti;
3. modifica del sistema di accessibilità orizzontale o verticale (androni, pianerottoli, corridoi, scale,) quando l'organismo sia organizzato intorno ad un solo corpo scala;
4. cambiamento della destinazione d'uso al piano terra se questo comporta modifiche di struttura;
5. copertura, se non per riparazioni urgenti (in questo caso è obbligatoria la comunicazione telegrafica al Sindaco).

In caso di proposta progettuale avanzata da una porzione della proprietà interessata l'Amministrazione Comunale interviene come prescritto nel precedente art. 3.

ART. 11

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COMPLETA

Sono consentiti gli interventi come definiti nel punto d) dell'art. 21 Titolo IV° della L. n° 457 del 5.8.78 ed in particolare: la riorganizzazione strutturale può interessare anche parti esterne dell'edificio, fino alla definizione di un nuovo organismo che per altro deve tener conto dell'inserimento nel contesto del C. S. Potranno ai fini di una migliore organizzazione di insieme, prevedersi anche aumenti di volume mediante sopraelevazioni. Nelle tavole di piano sono segnalati gli edifici per i quali è prevista la possibilità di sopraelevazione fino ad una quota prefissata; nella generalità dei casi è possibile sopraelevare di ml. 0,60 la linea di gronda, con sostituzione della copertura. E' altresì possibile l'utilizzazione degli ambienti sottotetto a fini residenziale purchè l'altezza media sia maggiore di ml. 2,30. Dovranno essere peraltro rispettate le facciate soggetto a vincolo di conservazione nei casi indicati nelle tavole di piano. La concessione edilizia dovrà interessare l'intero organismo architettonico ed essere richiesta dai titolari di tutte le proprietà immobiliari in cui esso è diviso. Per i casi in cui esigenze statiche (da documentare in sede di progetto) le strutture esistenti non siano affidabili ed ove non sia presente un vincolo di conservazione di facciata, sarà consentita, in parere conforme della commissione per il C. S., la demolizione e ricostruzione di parti dell'edificio, ferma restando la volumetria realizzabile ai sensi delle presenti norme e nel rispetto delle successive norme sui materiali da finitura. E' possibile presentare una proposta di trasformazione anche da parte dei proprietari che rappresentino metà del valore catastale degli immobili interessati, in tal caso il Consiglio Comunale, su parere della Commissione per il C. S., può accettare la proposta; il Sindaco inviterà quindi i proprietari restanti ad aderire all'iniziativa entro un termine stabilito dalla stessa delibera di accettazione; in caso di risposta negativa o di mancata risposta (inerzia), il Comune subentrerà a questa parte della proprietà.

Nei casi dell'area di intervento della zona del "Casale" e dell'ex Convento di Sant'Agostino la ristrutturazione completa è motivata dallo stato precario delle strutture e dalla possibilità di introdurre ivi nuove funzioni.

I nuovi interventi dovranno tener particolare conto dell'inserimento nelle strutture edilizie esistenti. Per essi sono consentite solo le sopraelevazioni derivanti da esigenze individuate in sede di progetto pubblico esecutivo o secondo quanto stabilito dal precedente art. 10, 4° comma.

Nel caso dell'ex convento di Sant'Agostino per le strutture edilizie esistenti dovrà essere operato, oltre che un restauro di tipo statico, il restauro conservativo come definito nell'art. 9.

Per i nuovi interventi dovranno essere rispettate le successive norme relative ai materiali di finitura.

Per quanto riguarda la zona del “Casale” potrà essere redatto per iniziativa pubblica un progetto unitario di recupero che preveda un insieme sistematico di interventi edilizi, che, nei presupposti di una ristrutturazione funzionale dell’intera zona, tenga conto delle parti architettonicamente rilevanti da documentare in sede di progetto ai sensi delle successive norme.

Il progetto pubblico, in base allo studio esecutivo potrà procedere alla riclassificazione delle modalità di intervento sugli edifici; dovrà altresì individuare, al suo interno le parti soggette ad esecuzione pubblica diretta e quella diretta ad esecuzione privata convenzionata. Le classificazioni presenti nelle tavole di piano regolamentano l’attività edilizia in assenza di tale piano. In assenza di progetto pubblico complessivo sono individuate le modalità di intervento. Il taglio delle unità d’uso terrà conto preferenzialmente di particolari categorie di utenza (anziani, studenti, giovani coppie) in maniera da consentire un uso compatibile con la struttura tipologica della zona.

ART. 12

DEMOLIZIONE

Nelle tavole di progetto sono indicati gli edifici che per le loro particolari condizioni sono da demolire. Tale demolizione è di iniziativa pubblica.

Si procederà alla preventiva acquisizione in base alla legislazione vigente oppure attraverso permuta con immobili di proprietà comunale ed acquisti in base al presente P.d.R..

MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

ART. 13

DEFINIZIONE DI RIFERIMENTO PER LA COMPILAZIONE DEI PROGETTI

- Per “parti o strutture esterne” si intendono quelle a contatto con l’atmosfera esterna, quindi non solo le facciate ed i portici, ma anche gli androni (anche se chiusi da vetrate o simili), i cortili, le logge, le scale esterne, le coperture;
- per “coperture” si intende il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda principale, comprese le soprastrutture quali altane, torriotti, camini;
- per “strutture interne” si intendono le strutture portanti su fondazione continua o puntiforme;
- per “tipologia edilizia” si intende l’organizzazione e distribuzione degli spazi interni ai vari piani di vita che si presenta su schemi tipici ripetuti;
- per “superfetazioni” si intendono tutti i manufatti che, costruiti in data posteriore all’organismo originale, non rivestono alcun interesse per la lettura filologica del momento o per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell’edificio. Si intende ancora come “superfetazione” qualsiasi manufatto, che, a carattere precario per la consistenza delle strutture, è comunque non assimilabile nelle strutture e/o nelle funzioni ad un edificio di civile abitazione, occupi totalmente o parzialmente aree originariamente libere.

ART. 14

ELABORATI DA PRESENTARE

- a) Stralcio del P.d.R. rapp. 1:500 (tav. D.1)
- b) Planimetria generale rapp. 1:500 con altezze e distacchi degli edifici confinanti
- c) Relazione tecnica contenente:
 - descrizioni per cenni della storia edilizia del fabbricato (obbligatoria per edifici, normati ex art. 8 e 9);
 - descrizione delle condizioni allo stato di fatto;
 - descrizione delle operazioni che si intendono eseguire, con specifica del loro contenuto tecnico ed elencazione dei materiali principali e del loro impiego;
 - calcolo dei volumi esistenti e nuovi ed indicazioni delle destinazioni d'uso;
 - numero degli abitanti attuali e di quelli previsti.
- d) Rilievo dello stato di fatto:
 - piante dei vari piani di vita, compreso seminterrati o sottotetti, con indicazione delle destinazioni d'uso attuali. Rapp. 1:100 (1:50 per gli edifici normati ex art. 8 - 9);
 - sezioni longitudinali o trasversali rappresentanti anche le quote stradali o di terreno adiacenti; nel caso di sopraelevazioni e ricostruzioni, ove ammesse, dovranno essere riportate le sezioni schematiche degli edifici adiacenti. Rapp. 1:100 (1:50 per gli edifici normali ex art. 8 - 9);
 - pianta della copertura, come descritta nelle presenti Norme (art. 13) Rapp. 1:100;
 - tutti i prospetti esterni e le fronti interne e retrostanti; nel caso di sopraelevazione e ricostruzione, ove ammesse, dovranno essere riportate le sagome di ingombro altimetriche degli edifici adiacenti, con l'indicazione dei particolari architettonici rilevanti (cornicioni, aperture significative, ecc.).
Dovranno essere indicati con scritte i materiali di finitura esistenti (intonaco, paramenti in mattoni, pietra). Rapp. 1:100;
 - particolari architettonici o costruttivi di rilievo, ove esistenti (obbligatorio per gli edifici normati ex art. 8) Rapp. 1:20;
 - rilievo del verde con indicazione delle alberature esistenti e di ogni elemento qualificante gli spazi esterni, dei muri, fontane, dislivelli, pavimentazioni, ecc. Rapp. 1:200;
 - particolari architettonici per gli edifici normati ed art. 8 sono anche le rifiniture interne ed esterne (ringhiere, gradini, soglie, stipiti, ecc.);
 - per gli edifici normati ex art. 8, dovranno essere evidenziati nei grafici, attraverso una lettura filologica i vari processi di trasformazione subiti dagli edifici, registrando gli elementi architettonici (anche tracce) delle varie epoche;
 - per tutti gli edifici dovranno essere evidenziate graficamente le sopraelevazioni come definite dalle presenti N.T.A (art. 13);
 - documentazione fotografica dello stato di fatto, estesa alle adiacenze d'insieme e dei particolari significativi;
 - tutti gli elaborati dovranno essere forniti di dati metrici esaurienti;

Il rilievo deve rappresentare l'unità edilizia oggetto della trasformazione nella sua interezza, nelle parti che la compongono; per qualsiasi trasformazione, anche parziale, la rappresentazione dello stato di fatto dovrà essere estesa all'intera unità edilizia comprendente anche le parti dell'organismo non interessato ma necessarie per la comprensione dell'assetto distributivo, funzionale, tipologico. A tal fine potrà essere presa in esame una documentazione ridotta solo per casi inerenti limitate modifiche distributive

interne che non comportino cambiamenti strutturali: in questo caso sarà sufficiente documentare lo stato di fatto con:

- 1) pianta completa del Piano interessato con indicazione del sistema di accessibilità orizzontale e verticale dall'esterno. Rapp. 1:100;
- 2) sezione schematica dell'intero edificio con indicazione dell'intervento e del sistema di accessibilità. Rapp. 1:100;
- 3) prospetti completi dei fronti interessati dalla trasformazione. Rapp. 1:100;
- 4) documentazione fotografica.

e) Progetto

- piante dei vari piani di vita compreso seminterrati e sottotetti, con le indicazioni delle nuove destinazioni d'uso; dovranno essere segnati in pianta gli ingombri dell'arredo fisso. Rapp. 1:100 (1:50 per gli edifici normati ex art. 8 – 9);
- sezioni longitudinali e trasversali rappresentanti anche le quote stradali e di terreno adiacenti. Dovranno essere riprodotti gli elementi di contorno rappresentati nello stato di fatto. Rapp. 1:100 (1:50 per gli edifici normati ex art. 8 -9);
- pianta della copertura. Rapp. 1:100;
- tutti i prospetti esterni e le fronti interne e retrostanti come risulteranno dopo l'intervento. Rapp. 1:100 (1:50 per gli edifici normati ex art. 8 – 9);
- planimetria della sistemazione esterna verde, alberature, pavimentazioni, dislivelli, ecc. (Rapp. 1:200);
- particolari architettonici e costruttivi introdotti, anche schematicamente, se l'intervento è limitato; dovranno essere comunque rappresentate le sezioni ed i prospetti dei particolari significativi (gradini, stipiti, cornicioni, ecc.) Rapp. 1:20;
- nel caso di interventi che comportino la tinteggiatura o il rivestimento di facciate dovrà essere allegato al progetto un campione cromatico del rivestimento che si intende adottare. Scelte particolari, coerenti con la soluzione architettonica prescelta dovranno essere discusse con il progettista in Sede di Commissione per il C. S.;
- tutti gli elaborati dovranno essere provvisti di dati metrici esaurienti.
Per i casi inerenti limitate modifiche distributive interne che non comportino cambiamenti strutturali, potrà essere presa in esame una documentazione più ridotta che rappresenti il progetto con lo stesso tipo di elaborati indicati per la rappresentazione dello stato di fatto sugli stessi casi, descritti al punto d).

ART. 15

INTERVENTO PUBBLICO

Oltre all'intervento in caso di inerzia dei privati, l'Amministrazione Comunale attua direttamente interventi di recupero, ai fini di dotare tempestivamente il pubblico demanio di alloggi da utilizzare come case a rotazione durante i lavori nel restante patrimonio edilizio esistente e per disporne come edilizia economica.

In relazione a piani di investimento che il Comune compilerà (a seguito di stanziamenti regionali), esso individua, successivamente all'approvazione del P.d.R., immobili o aeree, sui quali operare direttamente.

In tal caso con delibera del C.C. verrà individuato il complesso, l'immobile, o l'area sul quale intervenire. La delibera configura i termini dell'interesse pubblico. Il Comune proporrà ai proprietari interessati un intervento misto, regolato da apposita convenzione e, in caso di diniego di inerzia realizzerà direttamente l'intervento. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo saranno finalizzati alla realizzazione di alloggi economici e popolari. Pertanto essi potranno essere deliberati in C.C. come piani redatti ai sensi della L. 167/1962. Ciò al

fine di poter applicare le norme ivi confermate (oltre a quella della L. n. 457/78) per l'assegnazione degli alloggi. Al fine della realizzazione di strutture recettive (in base al successivo art. 22) l'Amministrazione Comunale potrà, una volta operato l'intervento cedere, in base a pubblica asta gli immobili acquisiti e restanti.

NORME RELATIVE ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA

ART. 16

La generalità delle concessioni rilasciate all'interno del P.d.R. dovrà essere accompagnata da convenzione ai sensi dell'art. 9 L. n. 10 del 18.1.77. Nel caso di concessione non convenzionata si applicheranno gli oneri stabiliti nella delibera Comunale relativa.

Nei casi in cui si realizzeranno interventi misti (pubblico/privato) tra le parti dovrà essere stipulata una convenzione che contenga i seguenti elementi:

- le quote di proprietà dell'edificio a trasformazione avvenuta (sia pubbliche che private);
- l'impegno comune a destinare volumi o aeree attrezzate a servizio pubblico secondo le indicazioni del P.d.R. o del progetto;
- il diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita delle quote private;
- l'individuazione di un canone di affitto o di un prezzo di vendita delle quote private, rapportato all'entità delle opere realizzate e volti al fine di un uso sociale degli immobili realizzati o trasformati;
- l'impegno a mantenere gli attuali abitanti al canone in cui al punto precedente; nel caso che gli alloggi realizzati non siano proporzionati al numero degli attuali insediati, il Comune provvederà alla sistemazione dei nuclei familiari da trasferire in alloggi proporzionati realizzati con intervento pubblico;
- la regolamentazione di eventuali contributi finanziari da parte del Comune alla proprietà privata, deliberati dalla Amministrazione e commisurati alle spese;
- norme relative al deprezzamento del valore dell'immobile nel tempo, alle sanzioni in caso di inosservanza della convenzione e norme particolari di reciproca garanzia.

ART. 17

AMBITI UNITARI DI ARREDO URBANO

Il P.d.R. individua nella tav. D.2 spazi esterni di rilevante qualità ambientale, nei quali esistono elementi di arredo urbano importanti e/o sono stati posti in opera manufatti e materiali che ostacolano la corretta lettura dell'intorno.

Per questi spazi esterni è necessario procedere ad una progettazione unitaria di iniziativa pubblica che regolamenti materiali di finitura, arredi, particolari costruttivi e decorativi rilevanti, insegne, aperture ed impianti tecnologici eventualmente a vista. In particolare dovrà essere proposta soluzione progettuale coerente per le facciate soggette a ripristino.

Tali progetti potranno essere proposti anche da parte delle proprietà interessate, nei termini di cui al precedente art. 3 ultimo comma. L'Amministrazione Comunale potrà, per favorire la realizzazione dei progetti di cui al presente articolo, concedere anche contributi o agevolazioni finanziarie alle proprietà interessate.

ART. 18

VIABILITA'

La viabilità del C. S. sarà prevalentemente pedonale.

Sarà redatto un organico studio del traffico, che tenga conto delle esigenze del C. S. e delle immediate adiacenze, in connessione con la localizzazione dei parcheggi periferici e con la modifica dei percorsi del mezzo pubblico che nelle tavole di progetto sono disegnati in modo indicativo. In quella sede verranno riservate al traffico veicolare alcune penetrazioni nel C. S.

I percorsi pedonali (anche coperti) indicati nelle tavole di progetto saranno pubblici con vincolo di uso pubblico.

ART. 19

TRATTAMENTO DELLE SUPERFICI ESTERNE

La superficie di usura delle strade, piazze, androni, vicoli, dovrà (secondo i progetti di manutenzione e ristrutturazione redatti dal Comune o dai privati) essere trattata con i seguenti materiali:

- lastre in massello o blocchetti di pietra dura;
- acciottolato misto a laterizio o cotto;
- ammattonato, realizzato in cotto a superficie scabra o laterizio;
- manto bituminoso, mattonelle di bitume, per le sedi viarie destinate alla circolazione veicolare perimetrale al C. S.

ART. 20

Verde privato (aree private o di vicinato)

Devono essere mantenute e/o ripristinate a giardino le aree libere previste all'interno del tessuto urbano, documentandone la sistemazione in sede di progetto. Nei casi di intervento unitario la sistemazione a verde dovrà prevedere l'accorpamento funzionale delle unità catastali libere contigue. In ogni caso, le aree inedificate di proprietà non campite nelle tavole di piano dovranno avere la destinazione di cui al presente articolo.

ART. 21

AREE PER PARCHEGGI

L'Amministrazione Comunale provvederà ad attrezzare le aree a parcheggio di superficie previste dal P.d.R.

Sulle aree immediatamente adiacenti al C. S. dovranno essere realizzati, nell'attuazione del P.R.G., adeguate aree di parcheggio, anche coperto, per sopperire alle strutturali carenze di posti auto nel C. S. La indicazione presente nelle tav. di P.d.R. dovrà essere sottoposta a verifica di fattibilità, eventualmente ampliata ed integrata con gli studi sulle opere di consolidamento del C. S. La delibera di approvazione dei relativi progetti può modificare la localizzazione dei parcheggi.

Sarà possibile alienare a privati parti di tali aree coperte ai fini di sopperire alle esigenze di ricovero stabile di autovetture da parte dei residenti del C. S.

NORME RELATIVE ALLE STRUTTURE RICETTIVE/TURISTICHE

ART. 22

Sarà consentito, mediante l'adattamento di immobili, la realizzazione di pensioni, locande, esercizi di affitta camere, aziende della ristorazione a conduzione familiare e di piccola e media dimensione (fino a 50 posti letto); tali interventi, normalmente di iniziativa privata, potranno essere anche realizzati con intervento pubblico, segnatamente nelle parti più degradate del patrimonio edilizio esistente, dove l'intervento privato presenta oneri iniziali elevati. L'individuazione di tali interventi, previo parere della Commissione per il C. S., verrà operata con delibera del C.C. Per tali interventi si seguirà la procedura di cui all'art. 15 delle presenti Norme.

NORME RELATIVE ALL' ATTIVITA' COMMERCIALE

ART. 23

LOCALIZZAZIONE

Le attività commerciali andranno strutturate secondo progetti per la idoneizzazione dei locali esistenti. Dovranno peraltro essere tenuti presenti i vincoli strutturali e tipologici dello stato di fatto, conservando per quanto possibile il carattere originario degli ambienti; la fusione di più ambienti è consentita attraverso aperture interne che permettono la lettura dell'originaria struttura tipologica.

Le aperture su fronte strada potranno essere modestamente allargate, solo per motivi di aerazione e illuminazione naturale.

Particolari soluzioni architettoniche dovranno essere approvate dalla Commissione per il C. S.

ART. 24

VETRINE

Le vetrine dovranno essere studiate in relazione al loro inserimento nell'impaginazione complessiva di facciata che dovrà quindi essere interamente rappresentata nel progetto presentato. I materiali da usare saranno di norma:

- ferro verniciato;
- legno;
- alluminio trattato con elettro-colore.

ART. 25

INSEGNE PUBBLICHE

Non sono consentite insegne distaccate dai fabbricati che insistano su suolo pubblico con stelo di supporto. Sono consentite insegne non luminose con braccio metallico a sbalzo dai fabbricati per una profondità di ml. 1,00 ed una altezza superiore a ml. 3,00.

Sono consentite insegne luminose applicate alla parete di dimensioni limitate e dal disegno adeguato all'impaginazione della facciata; il progetto grafico dovrà essere sottoposto al

giudizio della Commissione per il C. S. E' comunque escluso che le insegne coprano elementi decorativi della facciata.

NORME RELATIVE AI MATERIALI DI FINITURA

ART. 26

TETTI

Sono consentite esclusivamente coperture in coppi di laterizi; è consentita peraltro l'installazione di pannelli per l'utilizzo dell'energia solare in maniera consona con l'ambiente.

ART. 27

INTONACI

I nuovi intonaci non saranno lisciati, ma trattati con fratazzatura o bucciardatura leggera; la tinteggiatura sarà formata con colore a base di ossido di ferro o altro pigmento, preparata con l'impasto della malta. Gli intonaci esistenti saranno restaurati e tinteggiati secondo le seguenti norme.

Una campionatura del colore sarà allegata al progetto presentato (art. 14 presenti Norme); il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto di strada, nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente.

Eventuali soluzioni diverse di protezione delle murature, motivate da esigenze di isolamento o deumidificazione delle stesse (ad es. il sistema della "parete ventilata") dovranno essere motivate da scheda tecnica che documenti anche gli effetti estetici conseguenti.

ART. 28

INFISSI

Sono consentiti esclusivamente gli infissi in legno o in ferro verniciato o alluminio trattato con elettro-colore; per gli infissi, se verniciati, dovranno essere usate solo tinte opache, con colorazione adeguata a quella della facciata.

In caso di diversa scelta progettuale dovrà essere fornita documentazione sulla impaginatura cromatica della facciata.

Possono essere utilizzate esclusivamente persiane come elementi di oscuramento. Diverse scelte progettuali dovranno essere approvate dalla Commissione per il C. S.

ART. 29

PARETI ESTERNE

A meno di diversa soluzione architettonica per la ristrutturazione edilizia sono consentite le seguenti riquadrature per qualsiasi vuoto esterno: riquadratura in laterizio che si sviluppi per una larghezza minima di cm. 18; fascia di intonaco a rilievo della stessa larghezza. Nelle aperture dove esistono riquadrature in pietra o laterizio, esse vanno conservate; nei casi in cui viene consentita la variazione dell'ampiezza dell'apertura o il suo spostamento le riquadrature vanno conservate e adattate con materiale simile. Sono consentite esclusivamente zoccolature in lastre di pietra bucciardata, laterizio o intonaco in rilievo.

Le pareti esterne in pietra e laterizio a vista dovranno essere mantenute e/o ripristinate mediante restauro della stilatura cementizia, pulitura delle superfici; eventuali accrescimenti di struttura dovranno essere realizzati con lo stesso materiale. Le superfici in laterizio dovranno essere protette mediante idonea vernice trasparente.

ART. 30

GRONDE DI DISCENDENTI PER RACCOLTA ACQUE PIOVANE

Qualora non siano coperti da elementi architettonici, essi devono essere realizzati in lamiera zincata; i discendenti (a sezione tonda o quadrata) e le gronde dovranno essere tinteggiati con vernice opaca come per gli infissi.

ART. 31

PAVIMENTAZIONE CORTILI INTERNI

I cortili interni possono essere sistemati con manto di prato raso continuo; la pavimentazione può essere realizzata in lastre di pietra ammattonato in laterizio o ciottolato di fiume con riquadri di cordoli in pietra o laterizio.

ART. 32

AGGETTI ESTERNI (Balconi, pensiline), gradinate esterne ed interne, cornicioni ed elementi di facciate, comignoli.

Questi elementi architettonici dovranno essere rappresentati nella documentazione di progetto (art. 14 presenti Norme). Di regola essi saranno studiati sulla base delle forme già presenti nell'edilizia del C. S.; eventuali soluzioni particolari saranno accettate se ritenute compatibili dalla Commissione per il C. S.

NORME TRANSITORIE FINALI

ART. 33

Per gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia completa e per particolari complessi di edifici ed aree indicati nella tav. D.1 di P.d.R., fino alla data di presentazione del progetto da parte degli interessati, nelle modalità previste dalle presenti Norme o di intervento da parte del Comune, sono consentite solo operazioni di manutenzione straordinaria o di restauro conservativo con ammissione di interventi interni di migliore ripartizione degli ambienti e di dotazione di servizi igienici. Sono sempre consentiti interventi di manutenzione urgente ed indifferibile, previa comunicazione telegrafica al Sindaco.

ART. 34

Per quanto non espressamente specificato in normativa si rimanda al P.R.G. del Comune ed alle Leggi e Regolamenti Regionali e Nazionali, segnatamente alla legislazione sulle norme antisismiche.